

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit De Rhijenhof ongenummerd (bouwnummer 20, De Parel)

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201825238/7434199

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 21 december 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 woningen De Rhijenhof ongenummerd (bouwnummer 20, De Parel). Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Werken of werkzaamheden uitvoeren' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend. Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze ontwerpbeslissing behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Een ieder kan bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Ontwerpbesluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.11 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, b en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

De omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij wijzen u erop dat de vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan met uw DigiD via www.rechtspraak.nl.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer) en vermelding dat de Crisis en herstelwet van toepassing is;
- d. vermelding van alle gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie AX nummer 9435.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Woonfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Recreatie volkstuin', 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van 10 woningen waar dat niet is toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel(s). Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben conform recent vastgesteld beleid en conform de parkeernormen uit het bestemmingsplan de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van het bouwen van 10 woningen. De woningen genereren een parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen. Deze worden op eigen terrein opgelost. Fietsparkeren wordt opgelost in losse bergingen conform bouwbesluit. De verkeersgeneratie neemt in de nieuwe situatie gering toe t.o.v. de bestaande situatie. De woningen worden ontsloten met een nieuwe toegangsbrug via de erftoegangsweg Menno ter Braakstraat i.p.v. via de Erasmusweg. Wij voorzien geen problemen voor wat betreft de bereikbaarheid van de woningen en de verkeerseffecten op de omgeving.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 20 maart 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidde als volgt:

Niet akkoord

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van deze locatie en voor het ontwerp van dit voorstel is 'woningen te gast in het groen'. De commissie wijst erop dat met dit voorstel deze intentie in opzet, architectuur en inpassing niet wordt waargemaakt. Zij beoordeelt het voorstel als niet overtuigend in deze groene, ecologische zone.

De bebouwing zwerft niet als vanzelfsprekend in deze groen-blauwe zone, doordat de woningen op vrijwel identieke wijze geschakeld en op het maaiveld gepositioneerd zijn en een uitgesproken voor-, zij- en achterkant hebben. De woningen hebben het karakter van rijtjeswoningen, zijn niet alzijdig, naar het groen rondom georiënteerd.

De commissie vraagt om adequate, realistische ontwerp oplossingen ten aanzien van privacy en zonbeschutting om verrommeling van het beeld te voorkomen.

De detaillering is ontoereikend voor een volledige beoordeling, een aantal beeldbepalende details ontbreken. De commissie vraagt ook om een totaalbeeld vanaf de waterzijde, de westzijde, die ook een voorzijde is.

De samenhang en vervlechting tussen het landschap en de bebouwing, dat wat beoogd is als de essentie van het ontwerp, ontbreekt. Dat is onder andere afleesbaar in de gelijke behandeling van de oevers over de hele lengte van het terrein, de aanlanding van de brug, de bochtstraal, de taludlijnen, de oeverbeschoeiing, de waterloop en de verlichting. Het landschap ontwerp is niet realistisch, ontbreekt als volwaardige ontwerpcomponent. De commissie pleit nadrukkelijk voor het betrekken van een landschapsarchitect bij deze ontwikkeling.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 12 juni 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidde als volgt:

Niet akkoord

De commissie reageert positief op de opzet, architectuur en inpassing van de nieuwe woningen in deze groene, ecologische zone. Zij kan echter nog niet volledig instemmen met het voorstel omdat de uitwerking op onderdelen onvolledig is en/of tekeningen niet overeenkomen.

De geschakelde, ten opzichte van elkaar verspringende woningen worden door het eenvormige terras en luifel aan de oeverzijde samengebonden en vormen daarmee vier blokken met een maat en schaal die passend is op deze locatie. De iets ten opzichte van elkaar gedraaide positionering van de blokken en beëindiging van de terrassen in lijn met en buiten de oeversrand, boven het water, maakt dat de blokken als vanzelfsprekend in deze groen-blauwe zone zwerven. Door de luifel zijn privacy en zonbeschutting bovendien geïntegreerd in het ontwerp.

Hoewel de blokken een duidelijke voor-, zij- en achtergevel hebben, zijn deze in dit geval voor bebouwing in het groen voldoende alzijdig, doordat de terrassen en luifels om de achtergevels vouwen, tot aan de zijgevels doorlopen, en de materialisering en kleurstelling in beginsel eenduidig zijn.

Het hoekdetail van de overhoekse vensteropeningen ter hoogte van de begane grond is voor wat betreft de multiplex hoekafwerking echter te laagwaardig, te kwetsbaar. Daarnaast ontbreekt in ieder geval detaillering en informatie over de materialisering en kleurstelling van de luifels en

vensterpanelen en van de overhoekse vensteropeningen op de verdieping voor een volledige beoordeling. Ook constateert de commissie dat stukken voor wat betreft de detaillering, materialisering en kleurstelling van de plantenbakken en bergingen niet overeen komen.

De groen-blaue inrichting van de ruimte rondom de bebouwing in beginsel overtuigend, maar wordt tussen de blokken van twee geschakelde woningen te veel een tuinontwerp, blijft deze te weinig de oever waar de woningen in geschoven zijn en verliest de inpassing van de woningen dus aan kracht.

De commissie vraagt aandacht voor de detaillering van de oeverranden die van belang is voor de kwaliteit daarvan. Ook vraagt de commissie aandacht voor de uitwerking van de grasbetontegelpaden die van belang is voor de haalbaarheid van de bochtstraal en de aansluiting van de verschillende paden op elkaar en de parkeerplaats. De commissie constateert dat de stukken voor wat betreft de voorgestelde maat/type grasbetontegel niet overeenkomen. De commissie vraagt tot slot aandacht voor de buitenverlichting, die bijdraagt aan de kwaliteit van 'woningen te gast in het groen'.

De commissie waardeert en moedigt het meenemen van de inrichting van de groenstrook aan de andere zijde van de oever aan.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw bouwplan aan te passen. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 31 juli 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

De commissie reageert positief op de opzet, architectuur, uitwerking en inpassing van de nieuwe woningen in deze groene, ecologische zone.

De geschakelde, ten opzichte van elkaar verspringende woningen worden door het eenvormige terras en de luifel aan de oeverzijde samengebonden en vormen daarmee vier blokken met een maat en schaal die passend is op deze locatie. De iets ten opzichte van elkaar gedraaide positionering van de blokken en beëindiging van de terrassen in lijn met en buiten de oeverrand, boven het water, maakt dat de blokken als vanzelfsprekend in deze groen-blaue zone staan. Door de luifel zijn privacy en zonbeschutting bovendien geïntegreerd in het ontwerp.

Hoewel de blokken een duidelijke voor-, zij- en achtergevel hebben, zijn deze in dit geval voor bebouwing in het groen voldoende alzijdig, doordat de terrassen en luifels om de achtergevels vouwen, tot aan de zijgevels doorlopen, en de materialisering en kleurstelling eenduidig zijn.

De commissie vraagt aandacht voor de vormgeving in relatie tot het gebruik en de kwetsbare detaillering van de opbergruimte in de woning scheidende plantenbakken op de terrassen. Zij pleit voor het weglaten hiervan en het zo robuust en duurzaam mogelijk vormgeven van deze vaste terraselementen.

De inrichting en uitwerking van de ruimte rondom de bebouwing is overtuigend. De commissie pleit echter met betrekking tot de verharding voor het laten verlopen van tegels in een bocht in plaats van het ten behoeve daarvan schuinzagen van de tegels.

De commissie waardeert en moedigt het meenemen van de inrichting van de groenstrook aan de andere oeverzijde aan.

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Naar aanleiding van uw aanvraag is de Omgevingsdienst Haaglanden gevraagd advies uit te brengen over het ingediende bodemonderzoeksrapport. Het advies luidt als volgt:

De bijgevoegde bodemonderzoeken (Verkennd bodem- en asbest in grondonderzoek De Rhijenhof 20, opgesteld door Ingenieursbureau Mol, kenmerk A3026, datum 12 oktober 2017 en Nader bodemonderzoek De Rhijenhof 20, opgesteld door Ingenieursbureau Mol, kenmerk A3383, datum 30 november 2017) zijn uitgevoerd conform de NEN 5740, NEN 5707 en NTA 5755. Op basis van deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Er zijn geen gronden om de opschortingsregeling van artikel 6.2c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toe te passen.

Opgemerkt wordt dat in de grond de achtergrondwaarde (AW2000) wordt overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik van deze grond.

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Voor een aanvraag van een omgevingsvergunning geldt, dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan het geval is.

Bij de aanvraag is als eerste stap in het archeologische vooronderzoek een rapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek-boringen ingediend. Voor de beoordeling van dit rapport en de consequenties die de 'Waarde Archeologie' heeft voor het realiseren van het bouwplan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer 201825238.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
noot: Er kan alleen rekening worden gehouden met stabiliteitsvoorzieningen van de naastgelegen woningen als deze aan elkaar zijn gekoppeld en als één bouwwerk kunnen worden beschouwd.
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - de gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk;
noot: In ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB. De omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk.
 - de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
noot: Bij toepassing van composiet materialen moeten worden ingediend:
 - specificaties van materialen en bevestigingen;
 - certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.*noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:*
 - certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.
 - de gegevens van buitenlandse bouwproducten;
noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De hierna volgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd.

Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht,

e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Het bouwveiligheidsplan;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden voor bouwwerken van categorie 3 volgens hoofdstuk 10.2.1.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Bij het heien van palen moet gebruik worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Nadere aanwijzingen

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of oloaanvraag@denhaag.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer / bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

Warmtepomp

Uit uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' blijkt dat u gebruik wilt gaan maken van een bodemenergiesysteem. Dit betekent dat u hiervoor nog mogelijk de volgende vergunningen en/of melding bij het juiste overheidsloket dient aan te vragen:

- aanvraag Waterwet;
- melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen;
- het Activiteitenbesluit milieubeheer.

U kunt deze aanvragen of melding alleen doen via een daartoe erkende instelling. Via de website <https://www.bodemplus.nl/aanvragen/erkenningen/zoekmenu/?form=instelling> kunt u deze erkende instelling opzoeken.

Bij het nummer normdocument dient respectievelijk het volgende ingevuld te worden:

- voor gesloten bodemenergiesystemen SIKB 11000-1a;
- voor open bodemenergiesystemen SIKB 11000-1b.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de ODH, afdeling Vergunningen bereikbaar op 070 – 21 89 902 of via de link: <https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html>.

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>

De hoogteligging van de beganegrondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Recht van erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/woonlasten/erfpacht/erfpacht-in-den-haag.htm>

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Door werkzaamheden kan mogelijk schade worden toegebracht aan aanwezige flora en fauna. Het is belangrijk dat u nagaat of een activiteit met mogelijke schade voor de natuur is toegestaan. En onder welke voorwaarden.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/wet-natuurbescherming>

Natuurinclusief ontwikkelen

Het landgoed wordt zonder twijfel gebruikt als broedterritoria van algemeen voorkomende vogelsoorten. Nesten van alle vogels zijn beschermd op het moment dat deze gebouwd worden of al in gebruik zijn genomen. Met het uitvoeren van werkzaamheden in het projectgebied tijdens de broedperiode (grofweg maart t/m juli) kunnen nesten van algemene broedvogels verstoord worden of verloren gaan. Nesten van algemene broedvogels zijn beschermd tijdens het broeden en mogen tijdens de broedperiode niet verstoord of verwijderd worden. Aangeraden wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Wellicht dient u mitigerende maatregelen te treffen of wilt u op eigen initiatief rekening houden met de aanwezige flora en fauna. U kunt dan contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Team Duurzaamheid en Groen via 070-7259372.

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

Om dossiers in te zien, kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of via telefoonnummer 070-218 99 02.

Keur Delfland

Volgens de Keur Delfland (verordening van het hoogheemraadschap van Delfland) is het in beginsel verboden om zonder watervergunning handelingen in, op of bij een oppervlaktewaterlichaam (watergang, vijver, rivier, kanaal, meer of zee) of waterkering te verrichten, grondwater te onttrekken of water te infiltreren in de bodem. U heeft op 29 mei 2019 een watervergunning ontvangen van het Hoogheemraadschap van Delfland voor de bouw van de 10 woningen. Wij wijzen u op de voorwaarden die zijn verbonden aan deze Watervergunning met kenmerk 2019-004379/D2019-04-002894.

Grondwateronttrekking

In de Waterwet staan een drietal typen grondwateronttrekkingen en hiermee verband houdende infiltraties die onder de bevoegdheid van de provincie vallen. Andere grondwateronttrekkingen en infiltraties vallen onder de bevoegdheid van het waterschap (regionale wateren) of (voor Rijkswateren) de minister van Infrastructuur en Milieu. In de keur van het waterschap is bepaald in welke gevallen een watervergunning is vereist en in welke gevallen algemene regels (inclusief meldplicht) gelden. Meer informatie over grondwateronttrekking staat op de site van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/wetgeving/waterwet/handelingen/vergunningplichtig/grondwater/>

Archeologische monumentenzorg

Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten (afdeling 6.8. artikel 6.37 lid 1, 3 en 4)

Tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen ligt een verbindingsweg inclusief brug die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u er op dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' (2016) waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Recreatie volkstuin', 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' zijn opgenomen.

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, ongebouwde parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen. Woningen en de daarbij behorende voorzieningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor, hoofdwatgang, water, vijver, waterberging, waterkering, waterstaat, oever, stuw, recreatie, bruggen voor fietsers en voetgangers, het instandhouden van de ecologische verbindingzone en steigers één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, voet- en fietspaden, groen, kademuren, kunstwerken en overige voorzieningen.

De voor 'Waarde Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 11 van het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' voor wat betreft het bouwen van 10 woningen waar dit volgens de bestemming niet is toegestaan.

Op grond van de Algemene afwijkingsregels, genoemd in artikel 37 van het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning, De Parel van duurzaam Erasmusveld, Gemeente 's-Gravenhage' d.d. 11 februari 2019, die u aantreft in de separate bijlage bij dit besluit. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. Wij zijn tevens bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Het bouwplan betreft de bouw van 10 woningen in het middensegment en vormt een deel van een ontwikkeling, de Parel genoemd, waarbij uiteindelijk ook ten noorden van het voorliggende bouwplan woningen gerealiseerd zullen worden. De Parel vormt één woonmilieu met een eigen karakter in het groen.

Het Erasmusveld is een verzameling van grotere en kleinere woningbouwlocaties in een voormalige stadsrafelrand. Als kralen in een ketting hebben die hun eigen identiteit. De woningbouwontwikkeling, de Parel is zo'n kraal met een eigen identiteit. Met een kleine footprint voor de woningen en buitenruimte wordt ruimte vrijgehouden voor het groen en een ontspannen woonmilieu aan de ecologische zone. Met kleine bouwvolumes, groene collectieve vingers en een ruime mate van transparantie toont de Parel zich ook naar de omliggende bebouwing als een gast in het groen.

Beleid

Volgens de Agenda Ruimte voor de stad wordt voor de Gemeente Den Haag in de komende 10 jaar een jaarlijkse groei van gemiddeld 4000 inwoners verwacht. Het grootste deel van de woningbouwopgave om deze bevolkingstoename te faciliteren, zal een plek krijgen binnen de intensiveringsgebieden CID (de driehoek tussen de drie grote stations Centraal, HS en Laan van NOI), de binnenstad en Binckhorst. Het bouwplan is gesitueerd in het Erasmusveld. Het Erasmusveld ligt buiten de intensiveringsgebieden. Voor initiatieven buiten de intensiveringsgebieden hanteert de Agenda als uitgangspunt dat deze de bestaande structuren in de wijken dienen te versterken. Buiten de investeringsgebieden is verdichting mogelijk, maar dient deze vergezeld te gaan met significante vergroening en verduurzaming. De uitwerking hiervan is maatwerk en verschilt per locatie.

Volgens de Woonvisie 2017-2030 bestaat een grote vraag naar (huur)woningen in het middensegment. Door de nieuwe Woningwet kan niet langer iedereen zomaar terecht in de sociale woningvoorraad. Door strengere hypotheekvoorschriften is het voor starters lastig om een woning te kopen. Het aanbod in het middensegment in Den Haag is te klein. Een deel van de bewoners met een middeninkomen woont scheef, zowel te duur als te goedkoop. Het middensegment dient daarom de komende jaren uitgebreid te worden.

Ruimtelijke onderbouwing

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de uitkomsten van de onderzoeken voor de relevante omgevingsaspecten beschreven en gemotiveerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan past binnen de relevante wet- en regelgeving voor de omgevingseffecten (o.a. archeologie, bodem, geluid, etc.).

Toetsing stedenbouwkundige context

Het plangebied grenst aan het tot woningbouw te ontwikkelen deel van de buurt Erasmusveld, dat ten oosten van het plangebied ligt. Het ontwikkelgebied wordt momenteel en in de toekomst ontwikkeld tot een duurzame, klimaatbestendige en ecologische nieuwe woonwijk met ruim 800 nieuwbouwwoningen. De ontwikkeling kenmerkt zich door duurzame woningen en een duurzame inrichting van de openbare ruimte met zoveel mogelijk groen en zo min mogelijk bestrating.

De tien geschakelde, ten opzichte van elkaar verspringende woningen vormen vier blokken met een maat en schaal die passend is op deze locatie. De iets ten opzichte van elkaar gedraaide positionering van de blokken en beëindiging van de terrassen in lijn met en buiten de oeverrand, boven het water, maakt dat de blokken als vanzelfsprekend in deze groen-blauwe zone staan.

Het plangebied voorziet in voldoende parkeervoorzieningen in de vorm van een groen parkeerhof met zestien parkeerplaatsen. Dit parkeerhof ligt circa 40 cm lager dan het maaiveld, waardoor geparkeerde auto's voor een deel uit het zicht worden onttrokken. De toename van verharding door het bouwinitiatief wordt gecompenseerd door de sloot aan de westzijde van het plangebied te verbreden en de sloot aan de zuidzijde van het plangebied in de oorspronkelijke vorm te herstellen. De afvoer van hemelwater wordt ontkoppeld van de afvoer van afvalwater en infiltreert in de bodem.

Volgens de stedenbouwkundige visie van Erasmusveld worden de ontsluitingen van de individuele percelen losgekoppeld van de Erasmusweg. Het plangebied wordt ontsloten via een nieuwe erfontsluitingsweg en een nieuwe toegangsbrug over de watergang aan de westzijde van het plangebied. Deze weg en brug sluiten aan op de Menno ter Braakstraat. Voor de brug is separaat een omgevingsvergunning aangevraagd.

Op basis van toetsing aan relevant beleid en regelgeving concludeert het college dat door de bijdrage aan de vergroting van de woningvoorraad het plan past binnen uitgangspunten van de Woonagenda 2019-2023. Doordat in het plan zorgvuldig wordt omgegaan met de inpassing in de omgeving en door het groene en duurzame karakter, zorgt het plan voor voldoende meerwaarde.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 20 november 2019 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Wateringseveld Noord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Recreatie volkstuin', 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' zijn opgenomen.

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde Archeologie' geldt indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Ingewonnen advies:

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Wateringse Veld-Noord een dubbelbestemming waarde – archeologie. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de archeologische waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Wij hebben het bouwplan beoordeeld en geconstateerd dat deze vrijstellingsgrenzen worden overschreden.

Bij de aanvraag is als eerste stap in het archeologische vooronderzoek een rapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek-boringen ingediend (M.S.M. Laan en E.C. Rieffe, *De Rhijenhof 20, Gemeente Den Haag. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek-boringen*. Haagse Archeologische Rapportage 1801, Den Haag). Dit rapport is door de afdeling Archeologie beoordeeld en akkoord bevonden; de conclusies en het advies van de auteurs, dat in het plangebied een verwachting bestaat op het voorkomen van archeologische resten vanaf de ijzertijd, zijn overgenomen. Dit betekent dat de archeologische waarde van het gebied conform bestemmingsplan nog niet "in voldoende mate is vastgesteld" en dat vervolgonderzoek nodig is door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

Eindoordeel activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Een vervolgonderzoek is nodig door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Op basis van dit proefsleuvenonderzoek kunnen voorwaarden worden verbonden aan deze vergunning.

Het proefsleuvenonderzoek zal zich in eerste instantie richten op het hoogste niveau (Romeinse tijd-late middeleeuwen-nieuwe tijd) direct onder de bouwvoor/verstoorde bovengrond. Afhankelijk van de concrete bouwplannen en daarmee gepaard gaande bodemverstoringen dient ook het diepere verwachtingsniveau (2 m -NAP, ijzertijd) nader onderzocht te worden.

Voor de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) vereist. Het PvE wordt op verzoek en initiatief van de aanvrager opgesteld door de afdeling Archeologie.

De afdeling Archeologie van de gemeente kan het onderzoek in opdracht uitvoeren, maar ook andere archeologische bedrijven komen hiervoor in aanmerking. Het uitvoerende bedrijf moet gecertificeerd zijn. Een overzicht van de betreffende bedrijven is te vinden op de website van de SIKB (<https://www.sikb.nl/archeologie/certificeren-en-registratie/certificaathouders>, BRL 4000-4003) Het onderzoek moet worden uitgevoerd conform de KNA (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).